

北京首都开发股份有限公司 2019 年社会责任报告

2019 年，北京首都开发股份有限公司以践行城市复兴的高度使命感、责任感，以国企的担当、首都的情怀、城市的视角，关注行业和企业未来，积极推动绿色城市建设，助力城市发展方式转变，努力营造更好人居环境，满足人民群众日益增长的美好生活需求。

一年来，公司保持了持续稳健发展，项目运作创新提升，销售攻坚成效显著，产品标准化与创新扎实推进，成本质量进度管理持续加强，物业经营管理规范创新，后续发展稳中求进，多元化转型探索成效初显，后续业务资源审慎拓展，融资成本屡创新低，管理创新取得成效，战略管理机制持续完善，人力资源管理不断提升，财务管理切实增强，基础管理效率全面提高，国企责任主动担当，“副中心”和棚改项目建设高效能推进，世园会首开展园和冬奥会速滑馆项目高质量建设，“疏整促”和安全维稳高标准落实。

——销售业绩逆境增长。公司全年签约面积 411.50 万平方米，同比增加 8.99%；签约金额 1,013.44 亿元，同比增加 0.61%。

——开发规模稳定增长。公司主要项目实现新开工面积 621.77 万平方米，比去年下降 15.79%；开复工面积 2,186.79 万平方米，竣工面积 507.60 万平方米，分别比上一年增长 14.87%、48.23%。

——后续项目审慎增加。通过竞拍或股权收购获取北京（顺义、平谷、通州、丰台）与保定、苏州、福州、成都、温州、宁波、珠海等后续项目共 16 个，地上建筑规模 260 万平方米。

——社会责任持续彰显。坚持政治引领、国企担当，落实北京“三件大事”取得新突破。积极推进“疏解整治促提升”工作，稳步推进棚改项目与租赁住房项目建设，圆满完成世园会首开展园建设，高标准推进速滑馆场馆和副中心项目建设。

公司坚持转型创新，在“城市复兴官”战略定位下，不断探索时代的新需求。产品管理创新方面，产品标准化平台应用趋于成熟，进一步满足规模化应用的需求。启动住宅全装修标准的研发工作，着手搭建住宅产品全装修分级标准，完成《首开地产精装标准化手册》初稿的编制。

成本管理创新方面，进一步加强招标采购的前置管理，规范总体招标采购方案的编制与审核，继续做好对项目总体招标采购方案的审核管理，确保依法合规。深化工程电子招标采购交易平台的应用，做好电子招标采购集中交易平台的认证推广和系统迭代开发，提高平台的易用性及稳定性。加强集采管理，深化集采平台应用，在保证品质、降低成本的同时实现优质资源的有效整合。以信息化手段促进成本、招采、合约的全过程精细化管理。

销售管理创新方面，智慧营销体系不断完善，增加“空间之声”首开微信自媒体平台，将其定位为首开股份自媒体推广平台，将首开品牌形象传导给社会。继续开展首开合伙人的业务，扩展首开合伙人平台。加强建设首开美家平台，提高首开品牌知名度。在现有智慧案场管理的基础上进一步升级，提升到访客户的登记效率和客户体验。

资本运作创新方面，公司全力争取各类融资，控制信贷融资成本，

全年累计新增开发贷款 189.20 亿元。借助债券市场进行多平台债券发行，在交易所、交易商协会两大平台新增发债规模 126.8 亿元，通过北金所平台发行债权融资计划产品 53.5 亿元，发行产品成本均低于同期同业务市场成本。继续加强供应链保理融资，分 6 期发行供应链 ABS 合计 27.16 亿元，创同类产品融资成本新低。

多元化转型探索方面，房地产金融投资稳步推进，完成高和爱琴海和远洋城市更新基金等项目的投资工作，基金参与投资及更新改造项目进展顺利。践行“城市复兴”理念，研究论证城市更新可行模式。加快推进轻资产项目，积极探索推进住房租赁业务，全力促进养老板块发展，安贞西里、马家堡等养老院改造项目有序推进中，已开业的三家养老院首开寸草学知园、行知园和望京花家地院入住速度远超同行业平均水平，荣获 2019 中国（北京）国际老龄产业博览会组委会颁发的“社会责任奖”和“安心养老奖”双份荣誉。

物业经营管理方面，完善持有型物业专业测算体系，编制轻资产项目投资指引，调整商场运营监控报告指标体系。完善公司持有房产经营管理办法，对房产租赁挂牌工作进行规范化动态管理。宋家庄福茂、首开广场回龙观等项目，积极引入好未来、苏宁等战略合作伙伴，灵活采用推广活动，提升项目经营效益和首开品牌影响力。积极整合资源多渠道推广，塑造首开酒店良好的品牌形象。商业物业已形成三大产品线共 12 个项目。完成方庄体育公园的升级改造。精心打造首开星空大讲堂，成为可持续性公益文化传播活动。

公司以责任和担当肩负保障和改善民生领域的项目建设，在疏解

非首都功能、棚户区改造、旧城保护与复兴、冬奥会和世园会建设、防疫抗疫、精准扶贫等方面，履行社会责任，践行企业责任。

公司把握疏解北京非首都功能的发展大局，找准定位、践行国企责任，高效推进“副中心”和棚改项目建设。通州新城项目顺利实现开工，力求打造“绿建三星、产业化、全装修、被动式”副中心共产房示范项目。密云南菜园、顺义幸福西街、西丰乐、丰台万泉寺、方庄东大绿地等棚改项目建设进展顺利。

公司积极落实北京“疏解整治促提升”专项行动，强化主体责任的落实，注重安全生产隐患排查，全年累计开展安全检查 70 余项，确保了国庆七十周年、“一带一路”高峰论坛等重大活动的顺利举行。

北京是目前世界上首个具有“双奥城市”名片的国际化大都市，而首开则荣耀地成为两次奥运场馆的建设者。公司积极参与首都大型公建及赛事场馆建设，全力支持国家速滑馆工程建设。国家速滑馆创造性地实现了索网“编织天幕”、曲面幕墙整体亮相、屋面单元板块安装就位等重要节点目标，圆满完成封顶封围，以北京市最高分荣获“中国钢结构金奖”、“北京市结构长城杯金奖”、“国际 BIM 大奖赛最佳体育项目应用奖”等诸多奖项。从“夏奥”到“冬奥”，首开屡次在全球瞩目的体育盛会中体现国企担当，打造中国标准。

公司圆满完成世园会首开展园建设，在备受关注的 2019 中国北京世界园艺博览会上，“折纸型”首开馆的亮相成为世园会上一道闪亮的风景。首开馆作为世园会中一道靓丽而独特的风景，紧扣世园会“绿色生活美丽家园”的办会主题，将绿色、人文、未来等元素融入

其中，把首开一直推广的节能建筑、再生材料、“海绵城市”等“绿色”科技一一呈现，表达对未来城市的美好憧憬。

2019 年公司在精准帮扶方面继续践行国企的责任与担当，对接北京市怀柔区宝山镇西帽山村扶贫工作，通过产业帮扶、完善基础设施建设等措施，2019 年底西帽山村低收入户已经全面脱低，全体村民收入也有了显著提高。公司所属福州首开瑞泰房地产开发有限公司向福州市仓山区政府定点扶贫地区甘肃省定西市临洮县财政局捐赠 100 万元扶贫资金，助力精准扶贫工作。公司在京企业和工会系统消费扶贫逾 30 万元。

公司聚焦科技应用，积极投身绿色建筑和绿色社区建设，在商品房、保障房领域不断推陈出新绿色产品，提升绿色开发技术和建筑性能品质。全年共有 20 个项目约 320 万平方米面积获得绿建设计二星以上标识认证，其中大兴旧宫熙悦林语、苏州棠前如苑、平谷金海湖和棠瑞著等项目获得绿建设计三星标识，公司连续五年荣获“中国绿色地产 TOP10”等多项殊荣，并获得了 LEED、WELL 和 BREEAM 等国际绿建标识认证，太原花溪龙苑西区和厦门领翔上郡示范楼栋分别取得德国被动房研究所（PHI）的预认证和正式认证，绵阳喜来登酒店项目获得 Leed 金级预认证、绿建三星的双认证工作，树立了酒店开发建设的新标杆，北京密云水源路被动房项目，成为北京市首个居住区整体被动房建筑群。

2019 年公司保障房开复工面积 70 万平方米，新开工 10 万平方米，竣工 26 万平方米，销售额达到 75 亿元。

公司加强投资者关系管理，维护公司资本市场形象。为及时准确向广大投资者传递公司各项重大信息，认真履行信息披露义务，真实、准确、完整、及时、公平披露信息，确保信息披露合法合规，全年于上交所网站发布公告 124 篇。通过到公司及项目现场参观等更加直观的方式组织机构调研交流活动，并就公司与行业发展诸多热点问题与机构代表进行深入沟通与交流，获得机构投资者与媒体广泛关注与认可。

公司严格执行劳动保障相关法律法规，维护员工合法权益。2019 年末，公司母公司及主要子公司在职员工共计 2059 人，劳动合同签订率、社会保险覆盖率、参加工会的员工比例均达 100%。公司工会、共青团组织开展多样活动，活跃丰富员工工作生活。

公司严格遵守各类法律和规章制度，积极配合上交所、证监局、北京市国资委等机构开展的各项工作。持续完善内控建设，合理规范会议流程，促进决策灵活高效。加强合同管理，防范合同履约风险。注重法律纠纷案件的总结分析，完善法律事务管理和服务。

公司严格履行纳税义务，为国家和地方财政做出了应有贡献。2019 年公司纳税总额超过 82 亿元，连续多年被评为纳税信用 A 级企业。

2019 年末 2020 年初，一场来势汹汹的新冠肺炎疫情席卷中华大地。面对疫情，公司勇担企业责任，第一时间深入动员部署，上下齐心、攻坚克难，反复梳理项目情况，科学研判精准施测，升级完善智慧服务，实现在建在管项目全封闭管理，做到实时对管理范围内进出

人员、车辆的监测、登记和公共区域的防疫消杀等工作。同时公司党委部署党员干部职工下沉一线、积极投身社区疫情防控工作，将防疫抗疫力量下沉到基层一线，党员干部在一线加强门岗防控力量、做好疫情宣传动员、控制人员流动，筑起了社区疫情防控的坚强堡垒。

2020年是全面建成小康社会和“十三五”规划收官之年，做好2020年各项工作，对公司继往开来发展意义重大。公司将坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，坚持“锐意创新、深化合作、稳中求进”的经营管理思路，紧紧围绕“结构优化、动力强化、效率提升”的战略重点，把握时代发展新机遇，遵循行业发展新要求，攻坚生产经营新难题，发掘转型升级新路径，谱写企业高质量发展新篇章。

北京首都开发股份有限公司董事会

2020年4月28日